



Roj: **STS 386/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:386**

Id Cendoj: **28079110012019100085**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/02/2019**

Nº de Recurso: **3260/2015**

Nº de Resolución: **97/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 1346/2015,**  
**STS 386/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 97/2019**

Fecha de sentencia: 14/02/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3260/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 06/02/2019

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3260/2015

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 97/2019**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 14 de febrero de 2019.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Lucía , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Marta Loreto Outeiriño Lago bajo la dirección letrada de D. Felipe Campos Miranda, contra la sentencia n.º 30 dictada en fecha 6 de febrero de 2015 por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en el recurso de apelación n.º 241/2014 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1362/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife, sobre acción de nulidad de contrato. Ha sido parte recurrida la entidad mercantil Fesmacla S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Ibáñez Gómez y bajo la dirección letrada de D. Andrés Vila del Castillo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La entidad Fesmacla S.L., a través de su representación procesal interpuso demanda de juicio ordinario en la que solicitaba se dictara sentencia que declarara la nulidad o ineficacia de la compraventa formalizada por la escritura pública otorgada por D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano , el día 13 de abril de 2004, ante el Sr. Notario D. José Ignacio Olmedo Castañeda, al número 550 de su protocolo a favor de Fesmacla S.L., y en su consecuencia condene a D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano a reintegrar a dicha entidad, por todos los costes, gastos e impuestos que dicha compraventa nula o ineficaz ha provocado, y que se eleva a la cantidad de un millón cincuenta y dos mil seiscientos cuarenta y cinco euros con setenta y seis céntimos (1.052.645,76 €), con condena en costas que se generen por este procedimiento judicial.

2.- La demanda fue presentada el 3 de octubre de 2011 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife y fue registrada con el n.º 1362/2011 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- D.<sup>a</sup> Lucía contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda con imposición de las costas a la parte actora.

4.- D. Laureano no compareció ni contestó a la demanda por lo que fue declarado en situación de rebeldía procesal.

5.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Tenerife dictó sentencia de fecha 23 de enero de 2014, con el siguiente fallo:

"Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda formulada por la procuradora D.<sup>a</sup> Dulce María Cabeza Delgado en nombre y representación de la entidad Fesmacla S.L., absolviendo en consecuencia a los demandados D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano de las pretensiones contra los mismos ejercitadas, y no habiendo lugar a efectuar la declaración de nulidad interesada. Las costas ocasionadas en esta primera instancia serán satisfechas por la parte actora".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Fesmacla S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 241/2014 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 6 de febrero de 2015 , con el siguiente fallo:

"Estimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil Fesmacla S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife, en el juicio ordinario seguido al n.º 1362/11, revocamos dicha resolución, haciendo las siguientes declaraciones:

"- Con estimación de la demanda interpuesta por la parte aquí apelante, declaramos ineficaz, por incumplimiento, la compraventa formalizada entre la demandante y los demandados, D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano con fecha 13 de abril de 2004, que tenía por objeto la finca que en ella se describe, condenando a los demandados a reintegrar a la actora la cantidad correspondiente al precio, impuestos y gastos derivados de dicha compraventa, que ascienden a un total de 1.052.645,76 €.

"- Esta suma devengará el interés de demora procesal correspondiente desde la fecha de notificación de esta sentencia.

"- Los demandados deberán hacer frente a las costas de la primera instancia.



"- No procede declaración alguna sobre las costas generadas en esta alzada".

3.- En virtud de escrito de 9 de marzo de 2015, D. Roman , hijo de D. Laureano , comunica el fallecimiento de su padre y solicita la suspensión del procedimiento y su personación en el mismo.

4.- Mediante Diligencia de Ordenación de 8 de julio de 2015, se tuvo por personado a D. Samuel en el lugar procesal de su padre fallecido y mediante decreto de 31 de julio se ordena levantar la suspensión del proceso.

**TERCERO** .- *Interposición y tramitación de los recursos extraordinarios por infracción procesal y recursos de casación*

1.- D. Roman como sucesor procesal del fallecido D. Laureano interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, que fue declarado desierto mediante decreto de 24 de septiembre de 2018.

2.- D.<sup>a</sup> Lucía interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"Primero.-Al amparo del número 2.º del artículo 469.1 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de lo dispuesto en el artículo 216, sobre el principio de justicia rogada y 218.1 sobre congruencia de las sentencias.

"Segundo.- Al amparo del artículo 469.1 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 217 relativo a la carga de la prueba".

El único motivo del recurso de casación "se funda en la infracción de los artículos 609 , 1095 , 1461 , 1462 y 1475 del Código Civil y doctrina legal concordante".

3.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala se personó ante la misma la recurrente D.<sup>a</sup> Lucía y la mercantil recurrida Fesmacla S.L. -que presentó alegaciones en oposición a la admisión del recurso de D.<sup>a</sup> Lucía por extemporáneo-, por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento.

4.- Con fecha 24 de octubre de 2018 se dictó auto, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Lucía , contra la sentencia dictada, con fecha 6 de febrero de 2015, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 4.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación 241/2014 , dimanante del juicio ordinario 1362/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife".

5.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

6.- Por providencia de 14 de enero de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 6 de febrero de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes*

El litigio causante de los presentes recursos versa sobre la acción de resolución de un contrato de compraventa ejercida por la compradora en un caso en el que la vendedora no era propietaria de la finca vendida, que se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad en varios segmentos a favor de terceros, que previamente habían interpuesto demandas declarativas de propiedad, reivindicatorias y de nulidad de la venta frente a la compradora, que se allanó.

Tal y como han quedado acreditados en la instancia, son hechos relevantes en la instancia los siguientes:

1.- El 13 de abril de 2004, D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano (fallecido durante la tramitación del procedimiento) otorgaron escritura de compraventa de un solar a favor de Fesmacla S.L. En la escritura se hizo constar que la finca no estaba inmatriculada y que los vendedores manifestaban ser titulares en pleno dominio de la misma con carácter ganancial, en virtud de la aportación realizada a su sociedad de gananciales por D.<sup>a</sup> Lucía , que previamente la había adquirido con dinero privativo y en documento privado. Fesmacla inmatriculó la finca por el procedimiento previsto en el art. 205 de la Ley hipotecaria y pagó el precio pactado y todos los gastos e impuestos correspondientes al otorgamiento de la escritura y a la posterior cancelación de la cláusula de resolución en consideración al pago aplazado pactado.



En 2007 varias sociedades ejercitaron contra Fermascla acción declarativa, reivindicatoria y de nulidad de la escritura de venta de 13 de abril de 2004, alegando su propiedad sobre la finca y una inscripción registral anterior a la practicada a favor de Fermascla, que se allanó.

El 3 de octubre de 2011, Fermascla interpuso demanda contra D.<sup>a</sup> Lucía y D. Laureano . Solicitó la declaración de la nulidad o ineficacia de la compraventa formalizada por la escritura pública otorgada el 13 de abril de 2004 y la condena a los demandados a reintegrar todos los costes, gastos e impuestos que dicha compraventa nula o ineficaz había provocado.

**2.-** La sentencia de primera instancia desestimó la demanda.

Basó su fallo en que la acción ejercitada era la de nulidad contractual y que no procedía declarar la nulidad ni ninguna consecuencia anudada a la misma porque el supuesto era de venta de cosa ajena, que no es nula, sino ineficaz frente al verdadero propietario.

El juzgado explicó que los demandados ya no eran propietarios cuando otorgaron la escritura pública a favor de la demandante porque la finca objeto de la compraventa ya había sido transmitida con anterioridad a favor de otras entidades que habían tomado posesión de las fincas mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, de modo que la situación de estas entidades como verdaderas propietarias prevaleció frente a la ahora demandante mediante las acciones de eficacia, declarativa o reivindicatoria que ejercitaron. Añadió que la demandante debió ejercitar la acción de saneamiento por evicción, previa notificación a los vendedores de las demandas que se interpusieron contra ella.

**3.-** La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la demandante, estimó su demanda y declaró ineficaz, por incumplimiento, la compraventa celebrada entre la demandante y los demandados, condenando a estos últimos a reintegrar a la actora la cantidad correspondiente al precio, impuestos y gastos derivados de dicha compraventa.

La Audiencia consideró que era correcta la apreciación del juzgado acerca de que no procedía declarar la nulidad del contrato, pero añadió que, en el caso, la demandante había ejercitado también una acción de resolución del contrato con apoyo en el art. 1124 CC y que esta acción debía ser estimada porque los vendedores demandados no habían cumplido con su obligación de entregar la finca.

**4.-** La parte demandada interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

**SEGUNDO.** - *Recurso extraordinario por infracción procesal*

**1.-** *Formulación del primer motivo* . El primer motivo, al amparo del art. 469.1 2.º LEC , denuncia infracción del art. 216 LEC sobre el principio de justicia rogada y del art. 218.1 LEC sobre congruencia de las sentencias.

En su desarrollo explica que la demandante ejercitó una acción de nulidad y que la sentencia recurrida estima una acción de resolución contractual que no fue ejercida.

Por las razones que se exponen a continuación, el motivo va a ser desestimado.

**2.-** *Desestimación del primer motivo*. No existe incongruencia ni infracción del principio de justicia rogada.

Recuerda la sentencia 450/2016, de 1 de julio que "el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el "petitum" [petición] y la "causa petendi" [causa de pedir] y el fallo de la sentencia ( sentencias 173/2013, de 6 de marzo ). De tal forma que para decretar si una sentencia es incongruente o no, ha de atenderse a si concede más de lo pedido ("ultra petita"), o se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes ("extra petita") y también si se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes ("infra petita"), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita. Se exige por ello un proceso comparativo entre el suplico integrado en el escrito de la demanda y, en su caso, de contestación a la demanda y la parte resolutive de las sentencias que deciden el pleito" ( sentencias 468/2014, de 11 de septiembre , y 375/2015, de 6 de julio ).

En el presente caso los demandantes solicitaron la declaración de nulidad o ineficacia de la compraventa celebrada con los demandados y la restitución del precio pagado más los gastos asumidos. A lo largo de la demanda, en la exposición del conjunto de hechos en los que se fundamenta la pretensión de reintegro, la parte actora incorpora con suficiente claridad que ello procede tanto si se declara la nulidad de la venta -de acuerdo con la jurisprudencia que cita sobre nulidad de la venta de cosa ajena- como si declara su ineficacia como consecuencia de la falta de cumplimiento de la parte vendedora. La demanda cita como fundamento de la acción de resolución ejercida el art. 1124 CC y el art. 1258 CC por lo que se refiere a la integración del contrato de lo que sea conforme a la buena fe, así como jurisprudencia sobre resolución contractual. Por ello,



es evidente que la Audiencia, al analizar y pronunciarse sobre la resolución contractual, no se ha apartado de la causa de pedir expresada en la demanda.

**3.- Formulación del segundo motivo.** El segundo motivo, al amparo del art. 469.1 2.º LEC, denuncia infracción del art. 217 LEC relativo a la carga de la prueba.

En su desarrollo alega que, aun admitiendo que se hubiera ejercitado, para que prosperara la acción de resolución sería preciso que la finca no hubiese sido entregada a la compradora porque si se ha entregado la cosa la única acción que procede es la de saneamiento por evicción. Añade que, en el caso, la venta se hizo en escritura pública, que equivale a entrega, sin que la demandante probara que no hubo entrega, por lo que solo podría haber ejercitado la acción de saneamiento, lo que no hizo.

Por las razones que se exponen a continuación, el motivo va a ser desestimado.

**4.- Desestimación del segundo motivo.** El motivo se desestima porque no cabe alegar cuestiones sustantivas en el recurso por infracción procesal, por pertenecer al ámbito del recurso de casación (entre otras, con cita de otras anteriores, sentencia 330/2016 de 19 de mayo).

El motivo, bajo la apariencia de infracción de la carga de la prueba, plantea cuestiones sustantivas relacionadas con los presupuestos para el ejercicio de la acción de resolución contractual, tales como si el otorgamiento de escritura pública comporta el cumplimiento del vendedor, si hay incumplimiento resolutorio conforme a los remedios generales cuando el vendedor no transmite la propiedad de la cosa, o si solo cabe la acción de saneamiento por evicción. De hecho, como se expone a continuación, el motivo del recurso de casación plantea estas mismas cuestiones.

### **TERCERO. - Recurso de casación**

**1.- Formulación del motivo.** El recurso se interpone al amparo del art. 477.2.2.º LEC, por ser la cuantía del pleito 1.052.645,76 euros. El único motivo del recurso de casación se funda en la infracción de los arts. 609, 1095, 1461, 1462 y 1475 CC y doctrina legal concordante.

En su desarrollo sostiene que la sentencia infringe los preceptos citados: porque el vendedor solo tiene la obligación de entrega y la de saneamiento (art. 1465 CC); porque la compraventa solo genera obligaciones, pero no transmite la propiedad (art. 609 CC), por lo que la venta por quien no es propietario solo da lugar al saneamiento en el caso de que el comprador pierda la cosa (art. 1475 CC), pero para la resolución es preciso que no se haya entregado la cosa y, en el caso, hubo entrega porque la compraventa se formalizó en escritura pública (art. 1462 CC).

Por las razones que se exponen a continuación, el motivo va a ser desestimado.

**2.- Desestimación del motivo.** Las sentencias de instancia han partido de que, aunque los vendedores manifestaran lo contrario al otorgar la escritura de venta a favor de la demandante, en ese momento no eran propietarios de la finca vendida y los verdaderos propietarios tenían su propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad. La Audiencia indica que la finca vendida había accedido ya al Registro mediante inmatriculaciones de segmentos de la misma y afirma también que la conducta de los demandados rayaba el dolo por el artificio empleado. La vendedora recurrente no sostiene que fuera propietaria y basa su discrepancia con la sentencia recurrida en que, según dice, debió desestimarse la acción de resolución contractual por incumplimiento porque, formalizada la venta en escritura pública, hubo entrega de la finca, lo que a su juicio excluye el incumplimiento y la resolución contractual, procediendo como único remedio para la compradora el saneamiento por evicción, que en el caso no ejerció ni pudo ejercer porque se allanó y no notificó a los vendedores las demandas que interpusieron contra ella los propietarios.

El motivo no puede prosperar. En esencia, el vendedor trata de eludir su responsabilidad derivada de la privación de la finca de que ha sido objeto la compradora porque la venta se hizo en escritura pública, lo que por sí mismo no comporta transmisión de la propiedad si quien la otorga no es propietario, como sucedía en el caso; por las circunstancias, además, como dice la sentencia recurrida, el que la finca hubiera accedido al Registro mediante distintas inmatriculaciones de diversos segmentos impedía que la compradora quedara protegida por la fe pública registral. Esto explica que la compradora se allanara frente a unas demandas que, por las circunstancias a que se ha hecho referencia, iban a prosperar.

El otorgamiento de la escritura, en definitiva, no comporta el cumplimiento de la obligación del vendedor de transmitir la finca y la pérdida de la misma fue consecuencia de la falta de titularidad de los vendedores, lo que faculta a la compradora para pedir la resolución por incumplimiento al amparo del art. 1124 CC. Al entenderlo así la sentencia recurrida razona de un modo correcto, no infringe los preceptos invocados en el recurso y debe ser confirmada.



**CUARTO.** - *Costas y depósito*

La desestimación de los recursos por infracción procesal y casación determina que se impongan las costas de ambos recursos a la parte recurrente ( arts. 394.1 y 398.1 LEC ) y que proceda la pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

**FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D.ª Lucía , contra la sentencia dictada, con fecha 6 de febrero de 2015, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 4.ª, en el rollo de apelación 241/2014 , dimanante del juicio ordinario 1362/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife.

2.º- Imponer a la parte recurrente las costas generadas por ambos recursos y la pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.